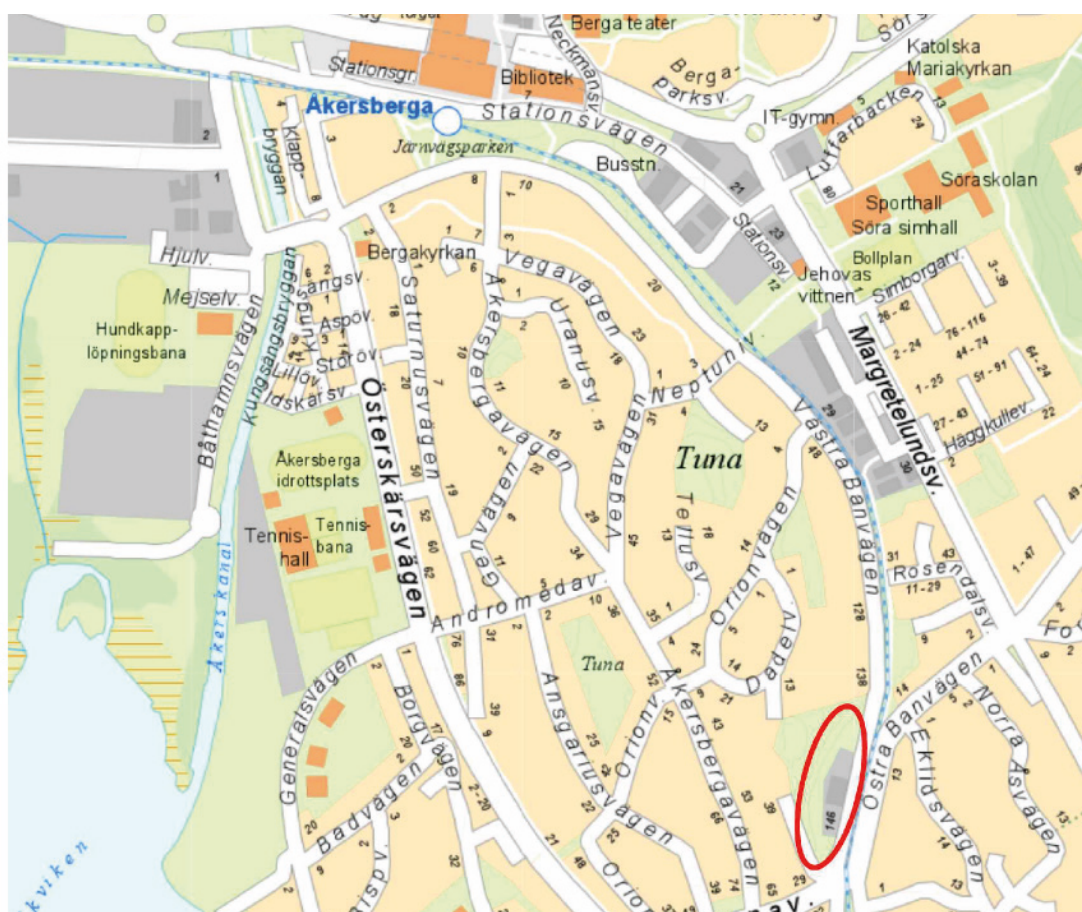


DETALJPLAN FÖR

Tuna 6:151 m.fl. (Tuna 6:2, 6:72, 6:141,
6:150 och 6:151)

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 13/1 2021 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER, ILLUSTRATION
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för **Tuna 6:151 m.fl** Upprättat 2020, Österåkers kommun, Stockholms län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Plan- och genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen i varierande höjd och utformning, i enlighet med översiktsplanen samt utvecklingen av de centrala delarna av Åkersberga. Detaljplanens syfte ligger även i linje med kommunens utveckling kopplat till Sverigeförhandlingen. Utöver detta syftar planen till att bidra till en framtida utveckling av Västra Banvägen samt utvecklingen av den lokala knutpunkten vid Tuna med mötesplatser och lokaler för verksamheter för att skapa en attraktiv och trygg stadsmiljö.

En hållbar stadsutveckling innebär en effektiv markanvändning och det är därför grundläggande att alla ytor inom planområdet ges en funktion.

PLANDATA

Lägesbeskrivning och areal

Området ligger cirka 1 kilometer från Åkersberga centrum, strax norr om Roslagsbanans station Tunagård. Området ligger längsmed Västra Banvägen och angränsar till Tunavägen i söder. Sammanlagt omfattar fastigheterna för detaljplanen en yta på cirka 0,8 hektar.



Karta 1. Översiktskarta, planområdet i rött.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tuna 6:2, 6:72, 6:141, 6:150 och 6:151, vilka är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nationella och regionala intressen

Riksintressen

Området ligger i direkt angränsning till Roslagsbanan som är klassificerad som riksintresse för järnväg. Roslagsbanan ska därmed skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen enligt 3 kap. 8 § andra stycket miljöbalken.

Natura 2000-områden och naturreservat

Planområdet berör inga Natura 2000-områden eller naturreservat.

Miljö kvalitetsnormer

Planen förväntas inte resultera i överskridande av miljö kvalitetsnormer.

Översiktliga planer och program

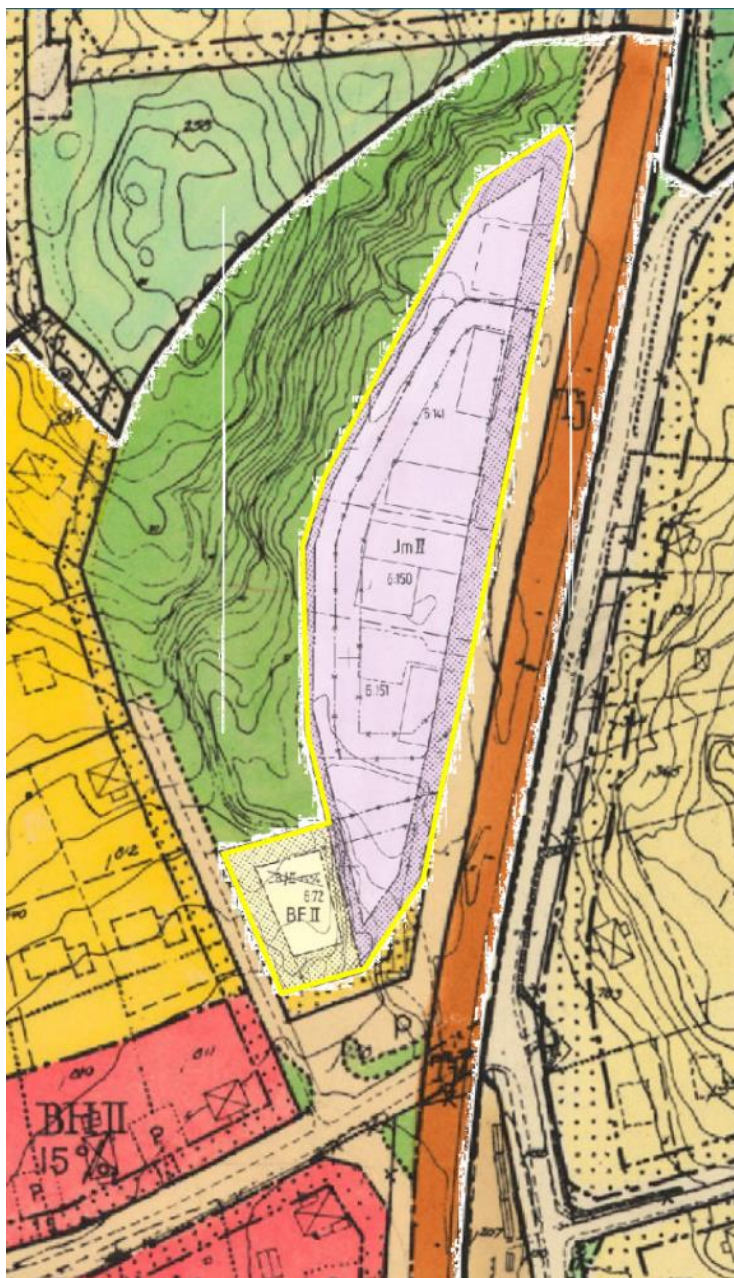
Enligt Översiktsplanen för år 2040 antagen juni 2018 (KS 2014/0321) pekas förtätning i stationsnära lägen ut som en viktig utvecklingsstrategi samt att Åkersberga centrum ska utvecklas med attraktiva kvarter med gröna gårdar och lokaler i bottenvåningen. Utveckling inom planområdet bedöms därmed gå i linje med översiktsplanens intentioner. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i bebyggelseskategorin "Bebyggelse halvtät", vilket innebär en utveckling i form av mestadels småhus men med möjlighet att komplettera med lägre flerbostadshus vid knutpunkter. Dock medger översiktsplanen högre och tätare bebyggelse i kollektivtrafiknära områden och vid knutpunkter. Bebyggelseskategorierna som presenteras i översiktsplanen beskriver generella principer för den framtida bebyggelsen i form av t.ex. bostäder, arbetsplatser och service. För varje enskilt område behöver ställning tas till områdets lämpliga utveckling.

Enligt *planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområde*. I planprogrammet föreslås bland annat Västra Banvägen byggas om till en mer stadsmässig gata med både plats för busstrafik, gående, cyklister, träd, planteringar och dagvattenhantering längs med vägen. Programmet föreslår även att vägen omvandlas till kommunalt huvudmannaskap. Planarbetet för Västra Banvägen ingår i en av de första etapperna av planprogrammet och är viktig ur vatten och avlopp och infrastrukturperspektiv. Arbetet med att ta fram en detaljplan för utvecklingen av Västra Banvägen har påbörjats i och med detta planuppdrag och arbetet med denna detaljplan pågår parallellt med detta planarbete.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Roslagsbanans station Tuna gård, i enlighet med översiktsplanen ska hänsyn till riksintresse Roslagsbanan vid utveckling av stationsnära områden tas. Tillgängligheten och utvecklingen av riksintresset Roslagsbanan ska säkerställas vid bebyggelseutveckling i stationsnära lägen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas idag av *detaljplan 379 – för de centrala delarna av Tuna gårdsområdet inom Österskär (delplan IV)*, fastställd 1996. För de aktuella fastigheterna medges ändamålet småindustri i två våningar. Inom en del av fastigheten Tuna 6:72 tillåts ändamål för bostäder. Genomförandetiden gick ut år 2001.



Karta 2. Befintlig detaljplan över aktuella fastigheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 26 augusti 2019 (KS § 9:3) i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta förslag till detaljplan för Tuna 6:151 m.fl. Inom samma uppdrag gavs samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka möjligheten att utveckla och bygga ut Västra Banvägen. Huvudmannaskapet för vägen och den angränsande parkmarken (Tuna 3:1) föreslogs ändras till kommunalt. Uppdraget syftade även till att undersöka möjligheten att förstärka och utveckla den lokala knutpunkten kring Tunagård station i enlighet med Översiktsplanen från 2018. Arbetet med Västra Banvägen omfattas av en separat detaljplan och kommer inte hanteras inte i denna detaljplan

Undersökning avseende betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts. Området är redan idag fullt ianspråktaget och berörs redan av gällande detaljplan som medger exploatering. Detaljplanen bedöms inte påverka villkoren för djur- och växtliv eller påverka natur- och kulturvärden och antas därför inte innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsens sammanvägda bedömning

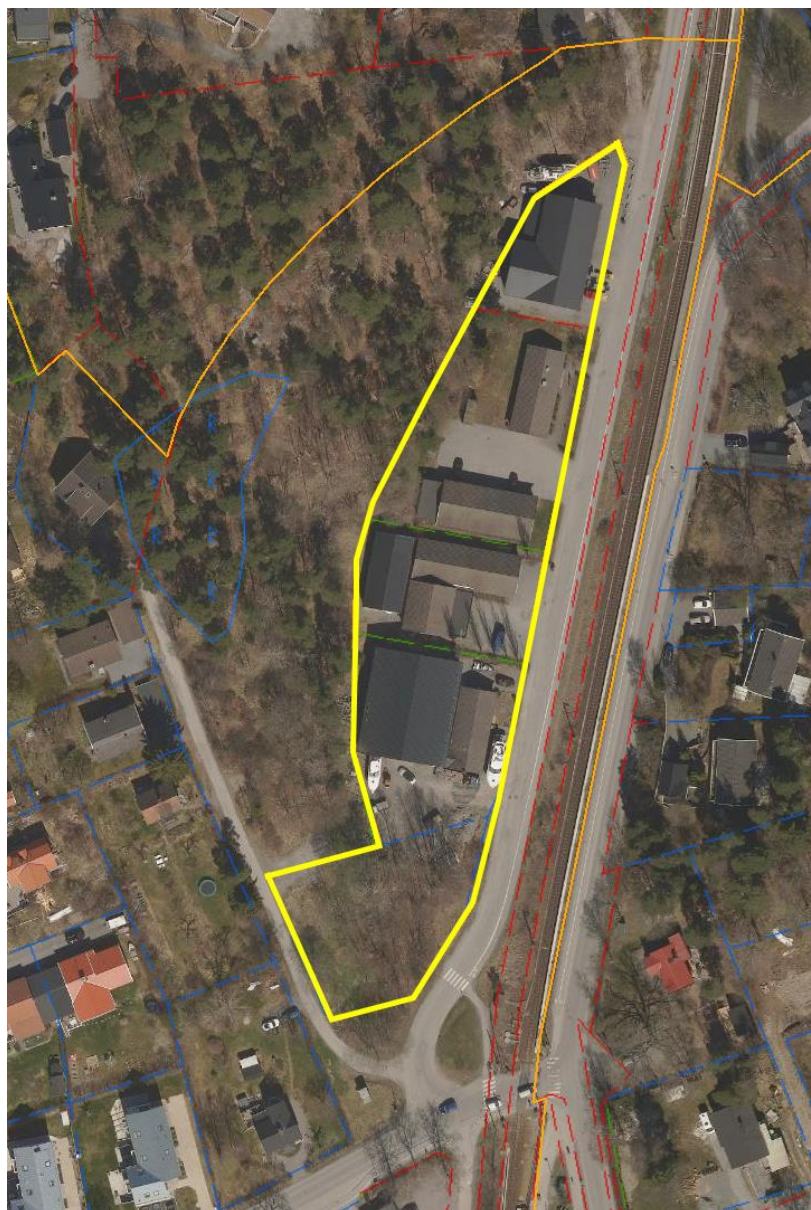
Bedömningen är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. De identifierade värdena och riskerna för påverkan är i dagsläget inte påtagliga och kommer att hanteras under fortsatt planprocess. Framförallt gäller det påverkan kopplade till befintligt VA-system, risker från Roslagsbanan samt hantering av dagvatten för att säkerställa MKN i recipienten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur-, kulturmiljö och fornlämningar

Väster om området angränsar detaljplaneområdet till ett grönområde som är planlagd som parkmark och ägs av Österåkers kommun och förvaltas av vägföreningen Tuna GA:4. Grönområdet är trädbevuxet och har en kuperad terräng med en brant sluttning ner mot planområdet. En naturvärdesinventering har utförts under 2019 (Ekologigruppen, 2019). Området har givits naturvärde klass 3, *påtagligt naturvärde* och bedöms ha ett påtagligt artvärde och visst biotopsvärde. De naturvärden som identifierats är främst tallskogsbiotop med den rödlistade arten tallticka. Talltickan är beroende av att de gamla tallarna inte avverkas. Naturvärdena förväntas ej påverkas negativt även om besöksstrycket i området skulle kunna öka något i och med planens genomförande.

I anslutning till grönområdet väster om planområdet finns kända fornlämningar bestående av ett gravfält (RAÄ nr: Österåker 55:1), se figur nedan.



Karta 3. Känd fornlämning väster om planområdet. Ungefärlig avgränsning för planområdet markerat i gult.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen inom området består främst av småindustribyggnader. På fastigheterna står 13 byggnader av olika storlekar. Två av dem är bostäder, övriga används för olika verksamheter eller är komplementbyggnader. Fastigheten Tuna 6:72 är obebyggd.

Befintlig bebyggelse och byggnadskultur

Inom det aktuella planområdet finns idag ett antal verksamhetsbyggnader med bland annat fordonsrelaterad eller mekanisk verksamhet. Byggnaderna är generellt i en envåningsskala, med undantag för två lite högre hallbyggnader. Majoriteten är utförda i målad träpanel, har sadeltak, reguljär fönstersättning och mindre gårdsplaner eller uppfarter som utgörs av parkeringsplatser mot gatan. Att byggnaderna inhyser verksamheter syns främst genom skyltning, staket och grindar samt en stor grad av

hårdgjord yta i form av asfalterade ytor för parkering.



Tuna 6:2



Tuna 6:141



Tuna 6:150



Tuna 6:151



Gränsen mellan Tuna 6:151 och Tuna 6:72



Vy från Tunavägen mot grönområdet (Tuna 3:1)

Ny bebyggelse, övergripande gestaltungsprinciper och utformning

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen i 3 till 5 våningar. Enligt plankartan medges en största bruttoarea (BTA) om 14 600 kvm.



Karta 4. Illustrationsplan, ÅWL arkitekter

Husens fasader följer Västra Banvägen och har en höjdskala som trappar ner mot de befintliga villorna i söder. Byggnadernas höjd ska variera mellan 3 och 5 våningar med en högsta nockhöjd på 26 meter över angivet nollplan. I byggnadsdelen längst söderut är högsta nockhöjd 23 meter över angivet nollplan. På grund av platsens topografi är en bestämmelse om nockhöjd över nollplan lämplig för att reglera maximal höjd på de nya byggnaderna. Detaljplanen reglerar även byggnadens höjd genom bestämmelserna om byggnadshöjd. Genom att kombinera nockhöjd över nollplan och byggnadshöjd skapas flexibilitet och incitament till att arbeta med ett mer varierat taklandskap. Det är även viktigt att takhöjden varieras för att uppnå denna variation.

Bebyggelsen ska delas upp i tre tydliga delar för att bryta ner skalan och minska upplevelsen av ett stort sammanhängande kvarter. Mot söder, närmast stationen, möjliggör detaljplanen ett mindre torg som sträcker sig längs den södra kortsidan längsmed gatan. Vid torget ska mellan två till tre lokaler upprättas med minsta lokalyta på mellan 85 till 35 kvm inrymmas i bottenplan på husen, lokarlerna ges möjlighet för plats för uteservering. I övrigt möjliggör även detaljplanen för ytterligare minst två lokaler i bottenplan i resterande byggnadskroppar. Dessa lokaler får även utgöras av bostadskomplement respektive bostadskomplementet utöver BBR kravet. Inom föreslagen bebyggelse planeras en lokal med cykelverkstad och cykelförvaring och även yta för skötsel av cyklar inom dessa ytor. Bottenvåningen ska längs gator och torg utformas attraktivt och ska upplevas som intressanta att röra sig längs i gatunivå. Lokaler ska ha en minsta våningshöjd om 3,3 meter enligt plankartan. Mellan de två mest nordliga byggnadskropparna ska ett släpp finnas, där det inom förslagen ny bebyggelse finns en trappa till gården men som även kan fungera som sittplatser. Släppet bidrar till att fasaderna upplevs uppbrutna och mindre i skala. Plankartan säkerställer att fasaderna upplevs intressanta och att byggnaderna delas upp i mindre enheter genom bestämmelsen *längsta fasadlängd får vara max 80 meter. Om byggnads fasadlängd är längre än 50 meter ska den brytas upp i minst tre byggnadsdelar som ska variera i kulör och/eller material, takhöjd eller med förskjutningar i fasad.* Plankartan fastställer även att bostadshusens primära entéer ska vara orienterade mot gatan eller torget. Plankartan möjliggör även att bebyggelsen placeras direkt i fastighetsgräns genom bestämmelsen *byggnad får placeras max 2.2 meter från GATA*, detta för att skapa en mer stadsmässig gestaltning längs med gatan.



Fasad mot Västra Banvägen som bland annat visar byggnadens variation i takhöjd samt förskjutning i fasad, Lindberg Stenberg Arkitekter

Bakom byggnaderna bildas en upphöjd gård som möter den högt trädbevuxna kullen som är planlagd som parkmark i den redan befintliga detaljplanen. En solstudie har gjorts (Lindberg Stenberg Arkitekter, 2020-06-03), som visar att gårdens långsträckta

form, ges samt bra ljusförhållanden. Bebyggelsens höjdskala är lägre än kullens högsta höjd vilket gör att de inte kommer att synas västerifrån från Tunavägen. Framför byggnaderna, på andra sidan Västra Banvägen, löper Roslagsbanans spår och Östra Banvägen innan dalgången övergår i villabebyggelse på andra sidan.

Bostadshusen gestaltas som ett nutida tillägg i stadsdelen. Fasadmaterialet föreslås vara i tegel och ska anpassas till omgivningens och kan plocka sin kulör från intilliggande byggnader, så som radhusen längs med Västra Banvägen. Mot stationen i söder föreslås kulörtonen vara ljus medan den blir mer fyllig i färgen mot norr där röda och gula tegeltoner ansluter. Fönster, partier och plåt har neutrala, gråa kulörer som harmonierar med tegelkulörerna. Det är viktigt att även gavlarna får fönster för att bland annat minska upplevelsen av slutna fasader och bidra till en känsla av trygghet. I och med att plankartan inte reglerar taklutning kan takterasser upprättas. Där takterasser inte genomförs föreslås taken vara av sadeltak i material och kulör som passar med resterande material och kulör på bebyggelsen. Balkonger bör adderas till fasaderna för att skapa attraktiva lgh med uteplatser/balkonger samt ge utblick och ytterligare skalelement till fasaderna. Balkongerna får kraga ut kraga ut maximalt 1,4 meter över allmän platsmark och de ska utformas med en minsta frihöjd på 3,5 meter. Balkongräckenas kulör anpassas till kulören och materialet på fasaden. I bottenvåningens partier och detaljer kan en varmare och fylligare kulörton användas.



Referensbilder fasad, Lindberg Stenberg Arkitekter

Torg-, Gårdsutformning och förgårdsmark

Torgytan föreslås bli allmän platsmark och är placerad längs den södra kortsidan längs med gatan och vänder sig mot stationsläget. Vid torget ska mellan två till tre lokaler upprättas.

För att torget ska uppfattas som inbjudande för alla är det viktigt att gränsen mellan

offentlig mark och privat mark är tydlig. Kvartersmarken föreslås därför vara avskärmad genom klassiska trädgårdselement som exempelvis häckar och grind. Torgets markbeläggning kan vara av ett avvikande material eller mönsterläggning jämfört med kvartersmarken. Markbeläggningen får gärna nå ända fram till kantstenen, så att de som rör sig längs trottoaren bjuds in till platsen på ett naturligt sätt. På torget föreslås ett vårdträd planteras, vid vilket sittmöblering omgivet av planteringar föreslås. Detta blir en målpunkt och mötesplats i området.

Detaljplanen möjliggör för ett gårdsutrymme väster om den nordligaste bebyggelsen och har skogsbacken som fond. Gården föreslås planeras med planteringar, gräs och gångar av genomsläppligt material. Gårdens högre nivå möter skogsbranten i terrasser och slänt, vilka föreslås planteras med grupper av buskar och träd. Materialen bör smälta in med den omgivande miljön från skogsbacken. Det blir en tydlig gräns mellan det vilda och gården, men utan att stänga för möjligheten att röra sig ut i skogsbacken. Plangränsen för förslagen detaljplan går mellan naturmarken och kvartersmarken, exploateringen måste säkerställa att gränslandet är godtagbart och att inget hindrar möjligheten att genomföra naturvårdsinriktad skötsel på Tuna 3:1.

Väster om förslagen bebyggelse, på den gemensamma gården planeras en öppen gräsyta med plats för spring och lek som löper fram till ett gångstråk från söder till norr. Stråket börjar i en gångväg från söder, via en trappa upp på gårdens upphöjda del. Stråkets gångyta utvidgas längs vägen i flera platser för möjlighet till spontana möten och umgänge. En trappa föreslås i den norra delen av gården som leder ner till ytterligare gemensam sittplats på den lägre gårdsnivån.

I enlighet med plankartan ska ett släpp finnas mellan de två norra byggnaderna. Vid släppet, inom förslagen bebyggelse planeras en sittbar trappa som leder upp till gården och blir till ytterligare en mötesplats i kvarteret.

Plankartan reglerar inte egenskapsgränsen för flerbostadshus utifrån förslagen bebyggelses förgårdsmark. I det fall som förgårdsmark upprättas ska denna utformas med en stadsmässig gestaltning. Enligt illustrationen möjliggörs upphöjda privata uteplatser längs med gårdsfasaden som varvas med planteringar och entréplatser. Materialen samordnas med husens gestaltning till en fin helhet. För att tydliggöra var gränsen mellan den gemensamma gården och de privata uteplatserna är ska gränserna markeras med häckar eller staket. I de fall förgårdsmark inte upprättas bör bebyggelsen placeras i fastighetsgräns för att på så sätt skapa en mer stadsmässig gestaltning.

Arbetsplatser, service och övrig bebyggelse

Bebyggelsen ligger i direkt anslutning till Tunagårds station. Service i Åkersberga centrum, ca 1 km bort, når man med Roslagsbanan eller längs befintlig trottoar och bilväg på Västra Banvägen. Affärer och restauranger återfinns även vid Österskärs station ca 1 km söder om planområdet.

I dagsläget utgörs samtliga byggnader inom planområdet av verksamheter och därmed även arbetsplatser. Dessa verksamheter ersätts av bostadsbebyggelse vid uppförande av planförslaget. Inom detaljplanen ska mellan två till tre lokaler utformas i söder vid torget. Utöver dessa lokaler finns det möjlighet att upprätta minst två lokaler i

bottenplan på bebyggelsen. En blandning av bostäder och verksamheter är en viktig del av en hållbar stadsutveckling. Inom de centrala delarna av Åkersberga önskas en utveckling av mer småskaliga verksamheter medan lokaler för mer störande verksamheter föreslås i mindre centrala delar av kommunen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god inom planområdet. Alla entréer nås inom 25 meter från allmän gata. Besökande kan stanna i parkeringsfickor på allmän gata och handikapparkering anordnas bland annat på allmän plats i kantstensparkeingen längst med Västra Banvägen. I förslaget nås den upphöjda gården från trapphusen och förråden på vinden är tillgängliga med hiss. Gården samt alla bostäder ska vara tillgängligt utformade, även balkonger och uteplatser. Gården går även att nås genom trappan i släppet mellan byggnadskropparna samt genom trapphuset och hissen.

Stads- och landskapsbild

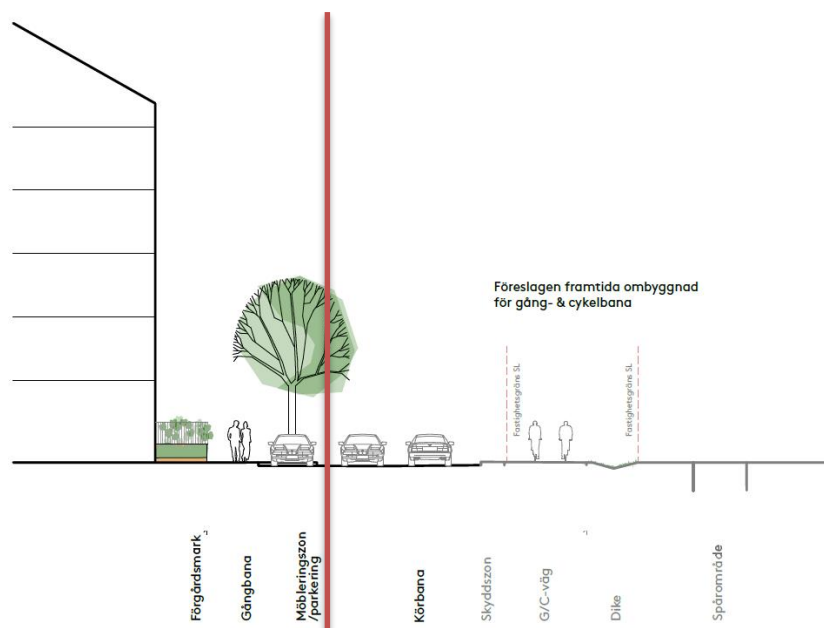
Den nya bostadsbebyggelsen bedöms bidra positivt till stadsbilden, den ersätter ett flertal äldre, verksamhetsbyggnader och småindustrier av skiftande karaktär längs Västra Banvägen och bidrar till stadsmässighet kring Tunagårds station. Den nya förslagna bebyggelsens fasader och entréer vänder sig mot Västra Banvägen som får en ny utformning och på vinter- och kvällstid blir väl upplyst. Förändringen kan komma att bidra till en ökning av den upplevda tryggheten för gående och cyklister längs denna sträcka av Västra Banvägen. Flerfamiljshuset blir ett tillskott längs Roslagsbanan och medverkar till en sammanlänkning av bebyggelsestruktur och gaturum längs järnvägen och utvecklingen av knutpunkten runt stationen Tunagård.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I dagsläget domineras Västra Banvägen främst av biltrafik förbi området eller till någon av verksamheterna som idag finns på platsen. Området präglas av trafiken och det intilliggande järnvägsspåret och varken gång eller cykel premieras längs sträckningen.

I bland annat *planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområde* föreslås att Västra Banvägen omvandlas till en mer stadsmässig gata med både plats för busstrafik, gående, cyklister, träd, planteringar och dagvattenhantering längs med vägen. Arbetet med att ta fram en detaljplan för utvecklingen av Västra Banvägen har påbörjats i och med detta planuppdrag och arbetet med denna detaljplan pågår parallellt med detta planarbete.



Föreslagen ny gatusektion för Västra Banvägen vid aktuell fastighet som tagits fram i samband med arbetet för denna detaljplan. Plangränsen till aktuell detaljplan illustreras med en röd linje.

Parkering, varumottag, utfarter

Bilparkering för bostäder föreslås lösas i garage under den upphöjda gården. Parkering kan även kompletteras i form av en mindre markparkering i norra delen av planområdet, se illustrationens plan. Besökare hänvisas till parkeringsytorna på kvartersmarken samt till kantstensparkeringen utmed Västra banväge. Två handikapplatser föreslås anläggas på gatunivå och övriga parkeringar placeras i garaget. Garaget nås tillgängligt från gatan.

Sopbil och leveranser stannar i angränsningsytorna längs vägen som även kan nyttjas som parkeringsplatser kvällstid och helger.

Bilparkeringstalet för bostäderna är 0,5 p-platser per 100 BTA på kvartersmark och 0,1 p-platser per 100 BTA för besökande som kan anläggas på allmän gata och som är tillgängliga både för boendes besökare men även allmänheten.

Cyklar motsvarande 1,5 per 100 BTA ska möjliggöras. Minst 50 % av dessa ska möjliggöras inomhus. Av de cykelparkeringar som möjliggörs på gatunivå ska minst 75 % vara under tak. Inom föreslagen bebyggelse föreslås cyklar i huvudsak inrymmas i bostadshusens bottenvåning med kompletterande platser inom kvartersmarken. Ytterligare cykelparkeringar utöver dessa kan också placeras på vinden, dessa i form av mer långtidförvarande karraktär. Entréerna ska vara genomgående och nås ifrån ett avstånd på mindre än 25 m från gatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger norr om och i nära anslutning till Roslagsbanans station Tunagård station. Från Tunagård station är det en station till Åkersberga station som ligger i Åkersberga centrum, en resa som tar cirka 2 minuter. Därifrån stannar både regionala och lokala busslinjer. Det är en lika lång resa söder över för att komma till Österskårs

station. Ska man vidare in mot Stockholm City så tar det cirka 35 minuter från Tunagård station till Östra station.

Linje 698 är en nattbuss med en tur per natt. Denna linje trafikerar sträckan Danderyds sjukhus till Österskär via Roslagsbanans stationer. Busslinjen går endast i riktning från Danderyd mot Österskär. Västra Banvägen trafikerar av närlinje 968 som passerar Tunagård station. Den trafikerar med mindre bussar och går vardagar mellan klockan 8-16 och i huvudsak efter kallelse. Inom *planprogrammet för Åkersberga stad – centrumområde* föreslås Västra Banvägen byggas om till en mer stadsmässig gata där bland annat busstrafik möjliggörs.

Rekreation och lek

Lektyr ska tillkomma inom fastigheten för de boende vid uppförande av planförslaget. Till föreslagen bebyggelse föreslås, centralt på den gemensamma bostadsgården en lekplats med fokus på de yngre barnen. Bostadsgården möter skogsbacken med en sluttning, buskagen erbjuder naturliga lekmiljöer. Större barn kan även nyttja den intilliggande skogsbacken som lekmiljö. Den västvända gården är långsträckt och innehåller flera platser för umgänge.

Det finns i dagsläget två lekplatser utanför planområdet, cirka 400 meter norr och nordväst om planområdet, Oceanparken och Orionparken.

Vattenområden

Inga vattenområden inryms inom planområdet.

Området ligger nära havet, vilket medför närhet till badplats och båtplatser. Badholmen ligger cirka 500 meter sydost om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Områdets nybyggnation ska anslutas till det kommunala VA-nätet, som kommer förvaltas av Roslagsvatten AB. I dagsläget finns det fem anslutningspunkter till de fastigheter som ingår i planområdet. Ingen av dem har den dimension som krävs för förslagen bebyggelse. Den drickvattenledning som går längs Västra Banvägen är även underdimensionerad för föreslagen bebyggelse vilket gör att en förutsättning är att den behöver dimensioneras upp för att möjliggöra föreslagen ny bebyggelse. Detta måste finnas i åtanke i och under genomförandet av detaljplanen och är en del i syftet med detaljplanen för Västra Banvägen att förbättra.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. En dagvattenutredning har genomförts (WRS, 2020-05-28). Utredningen beskriver att den planerade exploateringen ligger inom ett flackt område precis öster om en höjd som sträcker sig 20 meter över exploateringsområdet. Öster om området går Roslagsbanan, vilken tillsammans med höjden skapar ett instängt område som riskerar att översvämmas vid

kraftigare regn. Enligt kommunens skyfallsanalys (Sweco, 2019) rinner vattnet i sådana fall över banvallen österut. En del vatten rinner sannolikt också norrut till ett befintligt dike.

I nuläget avleds dagvatten via ledning i det kommunala dagvattennätet norrut i Västra Banvägen. Denna ledning ligger på +3,64 meter (RH2000) i den norra delen av området och på +3,78 (RH2000) i den södra.

Recipienten för dagvattnet från planområdet är Sätterfjärden som är del av vattenförekomsten Trälhavet. Denna vattenförekomst uppnår, *måttlig ekologisk status*, främst med orsak av övergödning. Dess kemiska status klassas till *uppnår ej god status* med orsak av för höga halter av PFOS och TBT (VISS 2020). Det är viktigt för vattenförekomster i allmänhet att minska tillförseln av näringsämnen, främst fosfor som är vanligt i dagvatten. Detta gäller även för planområdets recipient. Efter föreslagna åtgärder för att fördröja avrinnande dagvatten från 20 mm nederbörd minskar föroreningsbelastningen från planen betydligt. Föroreningsbelastningen på recipienten bedöms minska med ca 0,3 kg fosfor per år. Föroreningsbelastningen från området minskar med mellan 60 % och 90 % för alla undersökta parametrar. Den minskade belastningen är gynnsam ur ett recipientperspektiv och bedömningen är att planen inte äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer.

Enligt det framarbetade förslaget så leds dagvattnet från fastigheten till det befintliga dagvattennätet i Västra Banvägen, via de dagvattenanläggningar som beskriv nedan. Även avrinnande vatten från slänten i väster samlas upp och leds via ett dike i fastighetsgränsen. Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt som tekniskt möjligt inom planområdet. Magasinsbehovet har beräknats med utgångspunkt i att 20 mm nederbörd inom detaljplan ska fördröjas och renas. Detta föreslås utföras med ett svackdike/infiltrationsstråk väster om byggnaderna och en blandning av nedsänkta växtbäddar (regnbäddar) och skelettjordar på östra sidan om byggnaderna. Utredningen visar att dagvattnet kan hanteras på fastigheten så att kommunens riktlinjer följs.

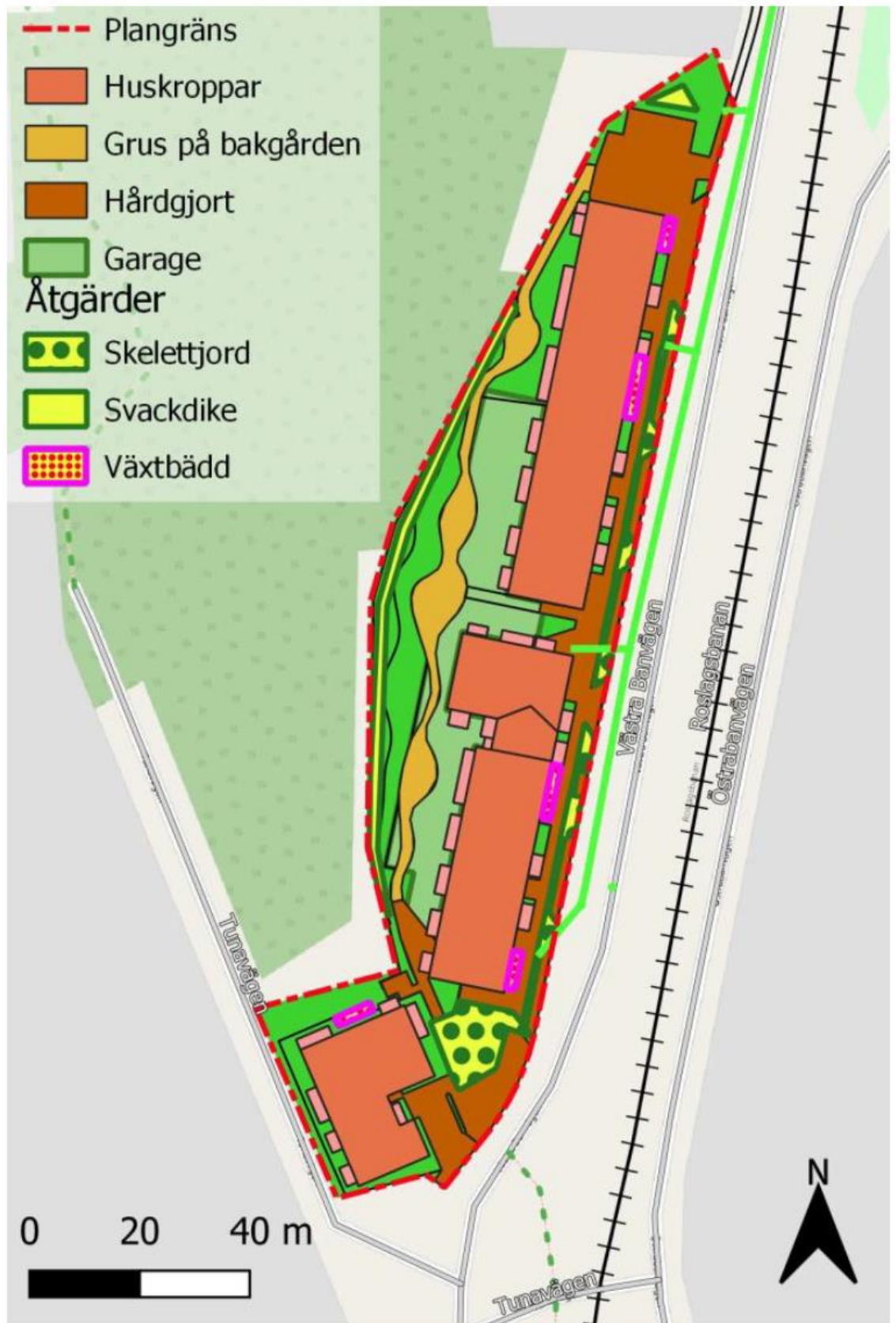
Inom området finns ingen registrerad grundvattenförekomst. Grundvattennivån uppmättes vid en tidigare undersökning till +2,7 meter (RH2000), en pågående mätserie visar något högre nivåer. Föreslagna dagvattenåtgärder kommer att ligga över dimensionerande nivå. Inom området finns endast begränsade föroreningar i det ytligaste jordlagret vilket kommer att schaktas bort vid exploatering och bedöms därför inte påverka dagvattenhanteringen negativt.

Ett svackdike föreslås anläggas i kanten av fastigheten mot slutningen i väster. Vatten leds till diket på markytan. Svackdiket föreslås i detta fall utformas som ett dike där vatten vid normala flöden infiltrerar till ett dränerande lager och leds till dagvattennätet genom en dräneringsledning. Eftersom diket kommer ligga på kanten mellan berg friktionsjorden kommer en del av dagvattnet kunna infiltrera vidare i friktionsjorden. Dikets botten ska därför ej tätas mot underliggande marklager. Platsen där diket kan läggas är cirka 100 m långt. Om diket går med en bredd på 2 m och ett djup på 30 cm uppnås fördröjningsvolymen 30 m³. Norr om förslagen parkeringsplats föreslås ytterligare en svacka tillskapas för att kunna omhänderta vatten från parkeringsplatsen. För att kunna omhänderta de 4 m³ vatten som krävs kan en 26 m² yta med ett

medeldjup på 15 cm anläggas.

Nedsänkta växtbäddar (regnbäddar) föreslås anläggas öster om byggnaderna i direkt anslutning till dessa. Växtbäddarnas storlek kan varieras för att den totala fördröjningen ska bli tillräckligt stor. I karta 5 har 70 m² växtbäddar ritats in vid husfasaden. Med ett ytligt magasin på 10 cm skulle dessa bäddar kunna omhänderta cirka 7 m³ dagvatten, huvudsakligen från tak som lutar mot öster. När bädden är full bräddas vattnet till dagvattennätet eller till ytliga sekundära avrinningsvägar. För att en växtbädd ska bibehålla sin funktion är det viktigt att den underhålls. Det behövs till exempel regelbunden skötsel av vegetation samt kontroll och rengöring av in- och utlopps/bräddkonstruktioner.

Skelettjordar föreslås anläggas i de trädplanteringar som placerats mellan parkeringsplatserna vid vägen samt mellan dessa och på torget. Skelettjordarna kan även sträcka sig in under trottoaren och bilda större reservoarer om man även vill kunna omhänderta vatten från vägen. Vatten kan ledas till skelettjorden genom att ytavrinning och genom brunnar i gatan. Utloppet från magasinet görs genom en dränering nära botten till dagvattennätet. I karta 5 har skelettjordarna ritats in på de platser där trädplanteringar föreslagits samt ett sammanhängande magasin mellan planteringarna, på en total yta av 310 m². Om dessa skelettjordar utförs 1 m djupa och med iblandat växtsubstrat kommer cirka 48 m³ att kunna fördröjas. Om man istället anlägger luftig skelettjord kommer 90 m³ vatten att kunna fördröjas på samma yta.



Karta 5. Exempel från dagvattenutredningen på var fördröjnings- och reningsanläggningar kan placeras, WRS, 2020-05-28

Tabellen nedan sammanfattar fördröjningsvolymen för de olika lösningarna.

Åtgärd	Magasin framsidan [m ³]	Magasin baksidan [m ³]
Svackdike	4*	30
Växtbädd	7	0
Skelettjord	48	0
Totalt	59	30

* Norr om parkeringen

Sammanfattad fördröjningskapacitet för att kunna fördröja 20 mm nederbörd inom detaljplanen, WRS.

Det dimensionerande flödet från området har beräknats enligt P110. Med föreslagen dagvattenhantering minskar det dimensionerande flödet i och med omexploateringen från 200 l/s till ca 170 l/s, trots att flödet räknats upp med en klimatfaktor på 1,25 som tar hänsyn till förväntad ökad nederbördsintensitet med ett förändrat klimat.

Avfall

Hushållsavfall från fastigheterna hämtas av entreprenör anlitad av Roslagsvatten AB. Hantering av avfall sker inom kvartersmark och till föreslagen bebyggelse planeras miljörum med återvinning av vanligt förekommande material, mindre elektronik och matavfall. Avståndet mellan entréerna till avfallsutrymmet ska i enlighet med allmänna råd i Boverkets byggregler, BBR, inte vara längre än maximalt 50 meter.

Avfallshanteringen ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Inom förslagen bebyggelse stannar entreprenörerna på angöringsytor längs vägen som även kan nyttjas som parkeringsplatser kvällstid och helger.

Energiförsörjning

I dagsläget finns det inget fjärrvärmenät att koppla upp sig till i området. Inom förslagen bebyggelse planeras energiförsörjningen att komma från bergvärme. Inom föreslagen bebyggelse planeras exempelvis sensorer för belysningen i alla gemensamma utrymmen, LED-belysning samt fläktar med låga SFP-värden, detta för att minska elförbrukningen.

Hälsa och säkerhet

Risk

En riskanalys har genomförts (Brandskyddslaget, 2020-03-20). Riskanalysens syfte är att utvärdera riskerna kopplade till Roslagsbanan, både för eventuella tillkommande bostäder men även för Roslagsbanan om nya bostäder tillkommer. Riskanalysen har värderats utifrån Länsstyrelsen i Stockholms läns riktlinjer gällande riskhänsyn vid ny bebyggelse. Då Roslagsbanan är klassad som riksintresse har även eventuella risker som planerad bebyggelse medför mot järnvägen beaktats. Det som identifierats som eventuella risker för Roslagsbanan är brand i byggnad invid spåret samt trafikolycka i plankorsningen som ligger i direkt anslutning, cirka 50 meter söder om planområdet.

Resultatet av riskanalysen visar på att en eventuellt tillkommande bebyggelse inte medför eller utsätts för några större risker som kan klassas som oacceptabla, detta kopplat till det väl tilltagna avståndet, 24 meter, mellan bebyggelse och spår samt närheten till stationen, vilket medför lägre hastigheter förbi planområdet. Även vid en eventuell framtida utbyggnad till dubbelspår, då avståndet till spår skulle bli ca 19 meter, bedöms konsekvenserna och sannolikhet för en olycka som låga och risknivån för bebyggelsen och Roslagsbanan som acceptabla.

Skred, ras och sättningsbenägenhet

En geoteknisk undersökning har genomförts (Tyréns AB, 2018-09-28).

Marken inom det undersökta området består av friktionsjord som är växellagrad och bestående av sand, grus och sandigt grus. Området omgärdas av fastmarkpartier som delvis går upp i dagen och blir synliga. Ingen lös lera förefaller finnas inom området för planerad bebyggelse. Med dagens topografi och jordlagerförhållanden bedöms det inte föreligga någon risk för ras eller skred i området. Underliggande jord är inte heller sättningskänslig för mindre lastökningar varför lokala markhöjningar endast innebär ytterst små marksättningar.

I områdets nordöstra del innehåller fyllningsjorden lera och bedöms ha låg fasthet vilket medför att pålning troligen kommer behövas. Kompletterande undersökningar i projekteringsskede ska göras. Har friktionsjorden tillräcklig fasthet i nordvästra delen av området kan grundläggning ske med platta på mark om fyllningsjorden grävs bort och ersätts med krossmaterial. Påträffas det däremot lera även där ska byggnad även där grundläggas på pålar. Vid pålning rekommenderas att detta görs från markytan med stålrörspålar för att minska risken för sättningar under närliggande spårområde. I nuläget bedöms pålarnas medellängd behöva vara kring 10 meter.

Vid det första mätningstillfället 2018 låg grundvattennivån på +2,7 meter (RH2000). Grundvattnet var generellt lågt vid tidpunkten för avläsning. På grund av den då lägre grundvattennivån startades en mätningsserie upp med avläsning fyra gånger per år. Mätningar under april-november 2019 visade på ett grundvattennivåsnitt på mellan +3,2 och +3,5 meter (RH2000).

En hydrogeologisk undersökning har genomförts av Tyréns AB på uppdrag av JM, granskad av kommunen och sammanställts i ett PM (Tyréns AB, 2019-04-30). De genomförda testerna på markens genomsläpplighet för vatten visar att om schaktning ska genomföras under grundvattennivån ska vattentäta stödkonstruktioner installeras innan schaktning sker, för att minska risk för inläckage till schakten. Det krävs också för att förebygga risk för omfattande påverkan på omgivande grundvattennivåer och uppkomst av sättningsrörelser.

Med nuvarande utformning av föreslagna byggnader så kommer grundläggning utföras ovan de befintliga grundvattennivåerna och dränering av byggnaderna kan ske på normalt vis.

Översvämning och erosion

Vid extrema regn förväntas dagvatten kunna stiga upp till +4,8 meter (RH2000) inom planområdet enligt kommunens skyfallsanalys upprättat av Sweco 2019.

Höjdsättningen av byggnader ska säkerställa sekundära avrinningsvägar så att skador på bebyggelsen undviks vid extrema regn. Marken intill byggnader ska anläggas med frånlut. Vid ett regn som överskrider ledningsnätets kapacitet kommer vatten att rinna på ytan till lågpunkten mellan banvallen och de nya byggnaderna. När lågpunkten fyllts rinner vattnet norrut och över banvallen. För att dessa byggnader inte ska skadas vid ett 100-årsregn måste denna lågpunkt beaktas. För att skydda byggnader från skada vid ett 100-årsregn föreslås att golvnivån bör ligga på lägst +4,80 m (RH2000).

Förorenad mark

En miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning har genomförts (Tyréns AB, 2018-12-21).

I de grundvattenprover som gjordes påvisades inga detekterbara halter av klorerade lösningsmedel eller högfluorerade ämnen (s.k. PFAS/PFOS).

I de markprover som tagits påträffades i några punkter låga halter av vissa miljöfarliga ämnen (alifater, PAH-H, PCB). Dessa ämnen bedöms förekomma ytligt, exempelvis från gamla oljespill från verksamheter, och bedöms därför möjliga att schakta bort vid eventuell exploatering av fastigheterna. Då massor med föroreningshalter över KM (känslig markanvändning, gränsvärde använt av Naturvårdsverket) till viss del identifierats kommer omhändertagande av överskottsmassor innebära förhöjda kostnader. Massor som understiger Naturvårdsverkets nivåvärden för mindre ringa risk (MRR) kan dock fritt återanvändas.

Området bedöms lämpligt för flerbostadshus i de fall rekommendationerna om att schakta bort ytliga jordmassor efterföljs.

Radon

I samband med planarbetet har risken för radon inte utretts närmare och en risk för markradon finns alltid vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Grundkonstruktioner ska därför utföras radonskyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

Buller

Enligt gällande förordning, förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 t.o.m 2017:359), bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostad om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Exploatören ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

I samband med planarbetet har bullerberäkningar gjorts (Bernström akustik, 2020-02-12).

Om maxnivå/maximala ljudnivån överskrider 70 dBA bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA per timme mellan klockan 06-22. Bullerberäkningarna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna om 60 dBA vid de föreslagna bostadsbyggnadernas fasader inte

överskrids. Maxnivån överskrider dock 70 dBA vid fasader och gavlar mot öster. Vägtrafiken är dimensionerande. Endast spårtrafiken ger högst ca 77 dBA. I beräkningen antas tunga fordon och tåg passera hela dygnet inklusive natt kl 22-07. Enkelsidiga lägenheter är möjliga vid samtliga fasader medan balkonger eller uteplatser måste orienteras mot väster. Alternativt kan en gemensam uteplats anordnas utanför fasad med högst 50 dB ekvivalent ljudnivå och 70 dB maximal ljudnivå. Lägenheterna kan i detta fall ha oskärmade uteplatser/balkonger mot bullerutsatt sida. En eventuell framtida utbyggnad av dubbelspår på sträckan förbi bostäderna har endast marginell betydelse för bullernivåerna och riktvärdena uppfylls fortfarande.

Vibrationer

En vibrationsutredning har gjorts av Structor Akustik på uppdrag av JM och granskats av kommunen (Structor, 2020-04-07). Den huvudsakliga källan till vibrationer i marken i området är Roslagsbanan. Mätresultaten från denna utredning visar på att byggnaderna kan utföras både i lätt och tung stomme och fortfarande klara riktvärdena för kännbara vibrationer och stömljud utifrån dagens läge för järnväg. Vid en eventuell utbyggnad av ytterligare ett spår längs Roslagsbanan bedöms lätt stomme kombinerat med platta på mark dock kunna resultera i ett mindre överskridande av riktvärden för kännbara vibrationer om inte dimensionering med hänsyn till frekvensinnehåll i inkommande vibrationer beaktas. Då förslagen bebyggelse planeras utföras i tung stomme och dessutom sannolikt pålad grundläggning så förväntas alla byggnader i hela området klara riktvärdena även vid eventuellt tillkommande järnvägsspår närmare byggnaderna utan åtgärder.

Vid mättillfället passerade inga tunga fordon. Sannolikheten för kännbara vibrationer från eventuell framtida busstrafik bedöms dock vara låg. Bedömningen förutsätter att vägbanan utförs utan fartgupp, brunnslock eller asfaltsskarvar i körbanan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen planeras att ställas ut för samråd under våren 2021 och enligt nuvarande tidsplan beräknas detaljplanen bli antagen av kommunfullmäktige under våren 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens ”giltighetstid” kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Valet av en kort genomförandetid har gjorts i och med att planområdet ligger i ett centralt läge i Åkersberga samt att många förändringar kring området kommer ske under en längre tid framöver.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatören, vid genomförande av exploateringen, specificeras och regleras i exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet avser reglera marköverlåtelse och fastighetsbildningar, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar, medfinansieringsersättning inom Sverigeförhandlingen och övriga kostnadsfördelningar mellan de ingående parterna inom planområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som, efter iordningställande, ansvarar för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom planområdet. I denna detaljplan utgörs de allmänna anläggningarna av kantstensparkering och trottoar längs Västra Banvägen samt en torgyta i södra delen av planområdet. Projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet görs i samråd mellan kommunen och exploatören och principerna för detta regleras i exploateringsavtal. Kommunen ansvarar sedan för drift och underhåll av dessa anläggningar. Österåkersvatten AB är VA-huvudman för allmänt VA i kommunen.

Avtal och ekonomiska frågor

Kommunen och exploatören har inför samråd tecknat ett ramavtal som reglerar huvudprinciper och den övergripande ansvarsfördelningen för genomförandet. Ramavtalet ersätts av exploateringsavtal i samband med planens antagande. Enligt exploateringsavtalet svarar exploatören för kostnader för anläggningar inom såväl kvarters- som allmän platsmark. Fastighetsbildning inom området bekostas av exploatören.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina fastigheter inom detaljplaneområdet till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät, vilket regleras i avtal som upprättas mellan exploatören och el-distributören.

Exploatören svarar för kostnader för anslutning av sina, inom detaljplaneområdet belägna, fastigheter till Österåkersvattens VA-anläggning. VA-ledningar för den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet och rättighet för VA-ledningarna föreslås bildas. Exploatören bekostar den flytt och ombyggnad av allmänna VA-anläggningar som krävs för genomförandet inklusive reningsåtgärder för dagvatten. Kostnader för eventuell inskrivning svarar exploatören för. Dagvattenhanteringen sker inom den egna fastigheten och i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Exploatören ersätter kommunen för kostnaderna för detaljplanarbetet i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Ingen ytterligare planavgift ska erläggas vid bygglov.

Sammanställning av planens konsekvenser

Ekologiskt perspektiv

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Då planområdet till största del redan är ianspråktaget av verksamhetsetableringar bedöms planförslaget inte medföra någon större skillnad i mängden hårdgjord yta. Hanteringen av dagvattnet ska dock följa eller motsvara de förslag som beskrivs i dagvattenutredningen och planen kommer således medföra en minskad

föroreningsbelastning på recipienten. Vid en exploatering kommer även befintliga markföroreningar omhändertas.

Förtätning av bostäder i nära anslutning till Tunagård station kan ge en positiv effekt ur ett ekologiskt perspektiv då det förbättrar förutsättningarna för invånare att välja ett kollektivt resesätt framför bilen. Vidare nyttjar detaljplanen redan befintlig infrastruktur och planeras på mark som redan är ianspråktagen och hårdgjord.

Förslaget tillför ekosystemtjänster till platsen genom att grönska planeras inom planområdet utmed Västra Banvägen. Gatuträd, som har en temperaturutjämnande funktion föreslås planeras längs med gatans västra sida i skelettjordar. Skelettjordarna i sin tur hjälper till att rena och fördröja dagvatten. På byggnadernas västra sida planeras en bostadsgård som vänder sig mot skogsslätten. Gården föreslås göras grön, både genom planteringar som ökar den biologiska mångfalden och som gräsytor för rekreation och lek. Ytskikten är genomsläppliga för att möjliggöra infiltration av dagvatten. I slätten mot naturmarken föreslås plantering av större buskar och träd. I gränsen mellan kvartersmarken och naturmarken planeras ett dike för infiltration av dagvatten från både gården och vid behov från naturmarken.

Socialt perspektiv

Förslaget innebär att ett nytt gaturum skapas med kvalitet i gestaltning av bebyggelse, offentlig konst, grönytor och sociala mötesplatser, en länk mellan centrum och Tunagård station. Komplement i form av flerbostadshus i detta område med olika storlekar på lägenheterna främjar en social blandning och ger förutsättningar för fler att bo stationsnära. Torget med dess lokaler och sittplatser öppnar för en allmän social yta intill stationsområdet och längs med Västra Banvägen. Identiteten för detta område och kvarter bidrar till en tydlig kärna. Med sekvensen av entréer, lokaler, sittplatser och cykelverkstad skapas ett dynamiskt rörelsestråk för både boende och förbipasserande. Längs med gatan kommer uteplatser och balkonger att förstärka närvaron vilket ytterligare kan bidra till den upplevda tryggheten i området. I ett släpp i bebyggelsen föreslås en trappa upp till gården, som närmast gatan vidgas till gradänger för att erbjuda en plats att stanna till vid och sitta ner på längs gatan.

Barnkonsekvenser

Planområdet erbjuder idag inga direkta kvaliteter för barn som bor i närområdet. Genom planförslaget formas i huvudsak tre nya platser för vistelse; en upphöjd gård i väster där både lekmöjligheter och sittplatser tillskapas, en yta med gradänger emellan de två planerade huskropparna i norr och torget i söder. Dessa platser är goda platser för lekmöjligheter för barn i varierande åldrar men framförallt för barnen som bor i den planerade bebyggelsen.

Den upphöjda långsträckt gård mot väster är den största ytan och innehåller flera platser för umgänge. Inom gården planeras en öppen gräsyta med plats för spring och lek och lekmiljöer för både mindre och större barn vilket tillskapar kvalitéer för dem som bor inom den planerade bebyggelsen. Bostadsgården möter skogsbacken med buskar som erbjuder naturliga lekmiljöer. Mellan gården och skogsbacken löper ett litet dike som större barn kan ta sig över och nyttja den intilliggande skogsbacken som lekmiljö. Forskning visar att nära tillgång till natur som lekmiljö har stora fördelar för barns hälsa och utveckling.

När planen är genomförd kommer barnens rörelsefrihet att förbättras genom det stråk som öppnas upp genom planområdet. Upplevelsen av trygghet i området antas öka när gator och torg befolkas och nya lokaler och entréer tillkommer. Det finns i dagsläget två offentliga lekplatser utanför planområdet som ligger cirka 400 meter norr och nordväst om planområdet, Oceanparken och Orionparken.

Torget med de planerade lokalerna skapar möjligheter för äldre barn och ungdommar att hitta en plats att mötas på. Torget är en ny utemiljö som inte är direkt anpassad för barn, men som i stor utsträckning är bilfri och planeras innehålla träd och sittbänkar där barn kan vistas och leka på eller som kan fungera som en vistelseyta för ungdomar.

Det ligger ett flertal förskolor och grundskolor i närområdet. Den närmsta förskolan ligger cirka 350 meter från området, till denna behöver barnen dock passera över Roslagsbanans spår. Då barn som går i förskolan blir följda av en vårdnadshavare uppfattas detta inte som ett allt för stort problem. Det ligger även ytterligare förskolor samt grundskolor ca 500 meter till 1 kilometer väster och norr om området. Till dessa kan barnen gå eller cykla, idagsläget finns det dock inga separata cykelvägar utan endast gångvägar. Detta innebär att barnen som cyklar kan behöva bli följda av en vuxen framför allt längs Västra Banvägen. Äldre barn kan också ta sig till skolan med kollektivtrafik som går via Tunagård station, ca 50 meter söder om området. Via stationen når de även Åkersberga centrum där de äldre barnen bl.a kan umgås på caféer m.m.

Ekonomiskt perspektiv

Förslaget utgör en förtätning i ett redan utbyggt område och kan därför till stor del nyttja befintlig infrastruktur som därmed nyttjas mer effektivt. Tillskapandet av lägenheter i ett område som idag domineras av villabebyggelse innebär också en breddning av utbudet av bostäder i området och att människor med olika ekonomiska förutsättningar ges möjlighet att bosätta sig här. Det kan gälla såväl yngre som vill flytta hemifrån till sin första bostad som äldre som vill sälja villan men ändå kunna bo kvar i närområdet. Vidare medför förslaget att nya lokaler för centrumändamål tillkommer vilket breddar utbudet av lokaler för småföretaget. Samtidigt medför förslaget att befintliga verksamheter med småindustrikaraktär måste omlokalisera.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får i och med detaljplaneförslaget ökade driftkostnader för torg, trottoar och kantstensparkering inom planområdet. Kommunen får intäkter i och med medfinansieringsersättning inom Sverigeförhandlingen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Exploatören bekostar genomförandet av detaljplanen. Exploatören får utgifter för markförvärv, medfinansieringsersättning, erforderlig fastighetsbildning och anslutningsavgifter samt övriga kostnader kopplade till VA.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedanstående fastighetsrättsliga åtgärder vilka berör fastighetsreglering, upphävande av servitut samt omprövning av gemensamhetsanläggning kräver ansökan om

lantmäteriförrättning och behandlas i enlighet med fastighetsbildningslagen samt anläggningslagen av lantmäterimyndigheten. Ersättning vid omprövning av gemensamhetsanläggning prövas av lantmäteriet.

Befintliga fastigheter inom planområdet kan sammanföras till en eller flera exploateringsfastigheter genom fastighetsreglering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Nedanstående tabell visar fastighetsrättsliga åtgärder detaljplaneförslaget innebär för fastigheter och rättighetshavare inom planområdet.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Tuna 6:72	<p>I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för bostads- och småindustriändamål. Del av fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål.</p> <p>Del av fastigheten Tuna 6:72 föreslås att, genom fastighetsreglering, överförs till Tuna 3:1. Området föreslås planläggas som allmän plats: torg, gata.</p>
Tuna 6:141	<p>I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för småindustriändamål. Del av fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål.</p> <p>Del av fastigheten Tuna 6:141 föreslås att, genom fastighetsreglering, överförs till Tuna 3:1. Området föreslås planläggas som allmän plats, gata.</p>
Tuna 6:150	<p>I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för småindustriändamål. Del av fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål.</p> <p>Del av fastigheten Tuna 6:150 föreslås att, genom fastighetsreglering, överförs till Tuna 3:1. Området föreslås planläggas som allmän plats, gata.</p>
Tuna 6:151	<p>I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för småindustriändamål. Del av fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål.</p> <p>Del av fastigheten Tuna 6:151 föreslås att, genom fastighetsreglering, överförs till Tuna 3:1. Området föreslås planläggas som allmän plats, gata.</p>
Tuna 6:2	Rättigheter som belastar fastigheten:

	<p>Officialservitut 0117-02/10.1 (utrymme). Påverkas. Officialservitut 0117-02/10.2 (röjningsrätt). Påverkas. Officialservitut 0117-02/10.3 (grindförbud). Påverkas.</p> <p>I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för småindustriändamål. Del av fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål.</p> <p>Del av fastigheten Tuna 6:2 föreslås att, genom fastighetsreglering, överförs till Tuna 3:1. Området föreslås planläggas som allmän plats, gata.</p>
Tuna 3:1	<p>I gällande detaljplan utgör fastigheten kvartersmark för bostads- och småindustriändamål och allmän plats, gata. Området föreslås planläggas som allmän plats, gata.</p> <p>Rättigheter inom fastigheten: Ledningsrätt 0117-02/96.1 (vatten och avlopp). Påverkas ej. Officialservitut 0117-02/96.2 (gång- och cykelväg, förmån). Påverkas ej. Officialservitut 0117-02/96.3 (gångväg, förmån). Påverkas ej. Ledningsrätt 0117-04/103.1 (fjärrvärme). Påverkas ej. Officialservitut 0117-05/104.1 (vatten och avlopp). Påverkas ej. Officialservitut 0117-05/104.2 (väg). Påverkas ej. Officialservitut 0117-13/20.1 (gångväg, förmån). Påverkas ej. Officialservitut 0117-2018/75.2 (tunnel för gång- och cykelväg, förmån). Påverkas ej. Officialservitut 0117-2018/75.3 (bro för gångväg, förmån). Påverkas ej. Officialservitut 0117-2018/75.5 (bro för järnväg). Påverkas ej. Officialservitut 0117-85/50.1 (utrymme). Påverkas ej. Ledningsrätt 0117-92/92.1 (tele). Påverkas ej. Ledningsrätt 0117-93/7.1 (vatten och avlopp). Påverkas ej.</p>

	<p>Avtalsservitut 01-IM4-67/458.1 (ledning). Påverkas ej. Avtalsservitut 01-IM4-76/13319.1 (transformatorstation). Påverkas ej. Officialservitut 01-ÖST-3869.1 (brygga). Påverkas ej. Officialservitut 01-ÖST-3944.2 (väg). Påverkas ej. Avtalsservitut D201600435688:1.1 (utrymme). Påverkas ej. Avtalsservitut D201800244763:1.1 (sophantering). Påverkas ej. Avtalsservitut D201800244764:1.1 (underjordisk kulvert). Påverkas ej. Avtalsservitut D201800244765:1.1 (gång- och cykelväg, förmån). Påverkas ej. Avtalsservitut D201800312575:1.1 (kraftledning, nätstation). Påverkas ej. Avtalsservitut D202000099929:1.1 (gång- och cykelbana, förmån). Påverkas ej.</p>
Gemensamhetsanläggningar	
Tuna GA:4	<p>Vägar, gång- och cykelvägar, vägbelysning och grönområden med tillhörande anordningar. Förvaltas av Österskärs vägförening. Samtliga fastigheter inom planområdet är delägande. Frågan om andelstal m.m. prövas av lantmäteriet vid förrättning. Påverkas.</p>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av en projektgrupp på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltningen bestående av planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, trafikplanerare, miljö- och hälsosinspektör, bygglovshandläggare, miljöplanerare och översiktsplanerare. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sara Larsson och exploateringsingenjör Anna Wiström på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenheter.

Maria Bengs
Planchef

Sara Larsson
Planarkitekt

Matilda Johansson
Exploateringschef

Anna Wiström
Exploateringsingenjör

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
- Plan- och genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

- Torg
- Gata

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 nr 3 p.

- Bostäder
- Centrumändamål är tillåtet i bottenvåning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

- Balkonger får kraga ut 1,4 meter över allmän platsmark med en minsta frihöjd på 3,5 meter
- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.

- e₁ Lokaler för centrumändamål med lokalarea (LOA) om sammanlagt minst 85 kvadratmeter ska finnas. Lokaler ska ha glasade fasader med entré i markplan och en minsta våningshöjd om 3,0 meter
- e₂ Lokaler för centrumändamål med lokalarea (LOA) om minst 35 kvadratmeter ska finnas. Lokaler ska ha glasade fasader med entré i markplan och en minsta våningshöjd om 3,3 meter
- e₃ Lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement med lokalarea (LOA) om sammanlagt minst 25 kvadratmeter ska finnas. Lokaler ska ha glasade fasader med entré i markplan och en minsta våningshöjd om 3,3 meter
- e₄ Lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement utöver BBR kraven, med lokalarea (LOA) om sammanlagt minst 30 kvadratmeter ska finnas i byggnadens norr hörn. Lokaler ska ha glasade fasader med entré mot gatan och en minsta våningshöjd om 3,3 meter

Största tillåtna totala bruttoarea för området är 14600 m²

Bilparkering ska i huvudsak finnas i bostadshusen underliggande garage

Marken får inte förses med byggnad

Endast komplementbyggnad, skärmtakt, mur och plank får placeras

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Gäller ovensida bjälklag som får planteras och förses med bodar uteplatser, balkonger, växthus, lekutrustning och mindre skärmväggar. Stängsel och dylikt för säkerhet får också uppföras

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter

Placering 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

p₁ Byggnad får placeras max 2,2 meter från GATA

Utformning 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

Gavelspets får utföras även om byggnadshöjd skulle överskridas

Bostadshusens primära entréer ska vara orienterade mot GATA eller TORG

Längsta fasadlängd får vara max 80 meter. Om byggnadsfasadlängd är längre än 50 meter ska den brytas upp i minst tre byggnadsdelar som ska variera i kulör/eller material, takhöjd eller med förskjutningar i fasad

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Reklamskyltar får endast göra reklam för inom byggnaden existerande verksamheter. Reklamskyltar får ej vara blinkande, föränderliga eller dominerande.

Utförande 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

Höjdsättningen av byggnader ska göras så att dessa inte skadas vid extrema regn. Marken intill byggnader ska anläggas med fränlut

Byggnation ska utföras med tung byggnadsstomme som klarar riktvärdena för kännbara vibrationer

Markens anordnande och vegetation 4 kap. 10 §

n₁ Ett avrinningsstråk för dagvatten ska finnas längs plangräns

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

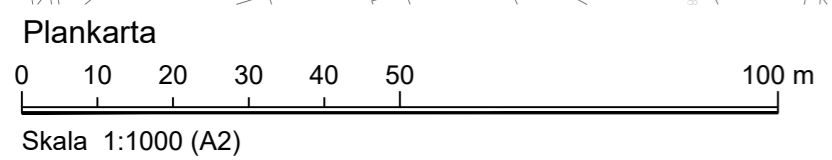
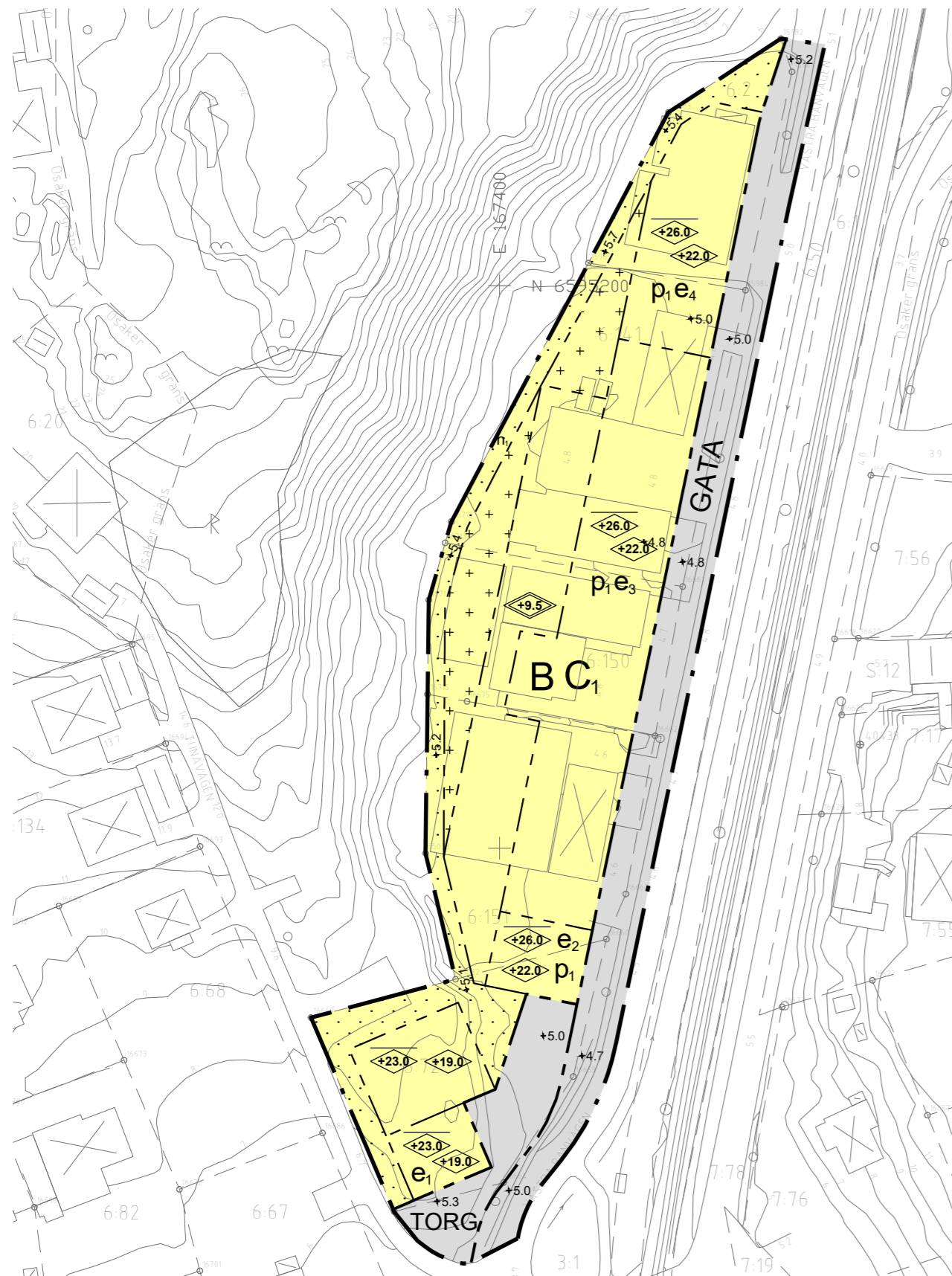
Genomförandetid 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Tuna 6:151 m.fl.
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 2021-01-13, enligt PBL (2010:900)

Maria Bengs Planchef	Sara Larsson Planarkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		



- PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Servitut, ledningsrätt, go. m.fl.
 - Fastighetsbeteckning
 - Byggnader, tokens begränsningslinjer redovisade
 - Staket
 - Väg
 - Dike
 - Nivåkurvor
 - Elledning
 - Rutnätspunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I FEBRUARI 2018 AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

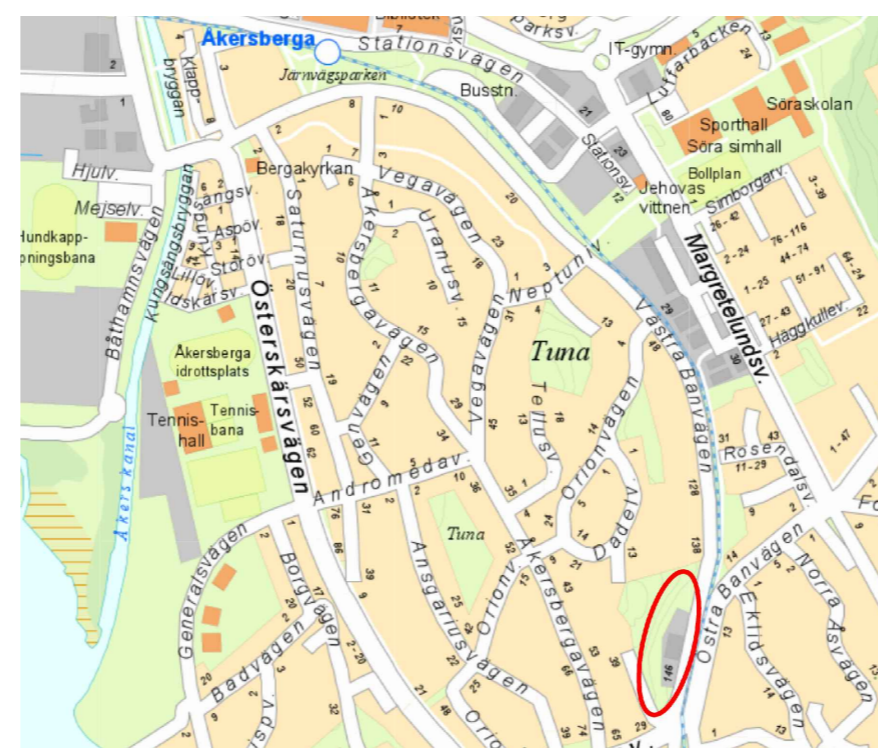
KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
Kart- och mätchef



Illustrationsplan

UPPLYSNING
Förutsättningar gällande dagvatten beskrivs närmare i Plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken Dagvatten.



Översiktskarta



Fasadillustration (Lindberg Stenberg Arkitekter)